



LOKUM
DEVELOPER

Śródroczne Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper
za okres 01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.

WROCŁAW, 10.05.2022



Spis treści

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	2
Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	5
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	6
Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	8
Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
1. Informacje ogólne.....	10
2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości	14
3. Znaczące zdarzenia i transakcje	17
4. Sezonowość działalności	17
5. Segmenty operacyjne	17
6. Zapasy	18
7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	19
8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów	19
9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji	19
10. Emisja i wykup papierów dłużnych	20
11. Leasing.....	21
12. Kredyty bankowe.....	24
13. Rezerwy.....	25
14. Zobowiązania z tytułu umów z klientami	26
15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27
16. Instrumenty finansowe	27
17. Przychody i koszty.....	28
18. Przychody finansowe.....	29
19. Koszty finansowe	29
20. (Strata)/odwrocenie straty z tytułu utraty wartości aktywów	29
21. Podatek dochodowy	30
22. Odroczony podatek dochodowy	30
23. Zysk na akcję	33
24. Dywidendy	33
25. Przepływy pieniężne	34
26. Uzgodnienie stanu zadłużenia.....	35
27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe.....	36
28. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji	37
29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	38
30. Wynagrodzenie kadry kierowniczej	38
31. Inne istotne wydarzenia	39
32. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	40
33. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego	41
34. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	42
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.	43
1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej	43
2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów	45
3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą	45
4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	46
5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	47
6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro	49
Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	50



Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	Noty	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	31.03.2021 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE				
Wartości niematerialne		173	224	307
Rzeczowe aktywa trwałe		13 147	13 164	12 846
Nieruchomości inwestycyjne		2 037	2 037	2 037
Pożyczki		56	55	92
Należności długoterminowe		83	62	99
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21,22	14 906	17 257	17 702
Aktywa trwałe		30 402	32 799	33 083
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	6	684 484	641 973	587 827
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych		23 492	35 665	40 157
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	85 880	106 352	62 103
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		431	2	532
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		30 138	28 540	69 638
Aktywa obrotowe		824 425	812 532	760 257
Aktywa razem		854 827	845 331	793 340


Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	Noty	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	31.03.2021 (dane niebadane)
KAPITAŁ WŁASNY				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>				
Kapitał podstawowy	9	3 600	3 600	3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		122 370	122 370	122 370
Zyski zatrzymane		273 555	280 302	230 032
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		399 525	406 272	356 002
Udziały niedające kontroli		(963)	(1 339)	(3 182)
Kapitał własny		398 562	404 933	352 820
ZOBOWIĄZANIA				
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	240 750	240 104	199 008
Leasing	11	28 536	28 858	29 922
Kredyty bankowe	12	875	2 677	14 582
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21,22	18 806	21 414	22 650
Pozostałe rezerwy długoterminowe	13	1 590	1 663	1 242
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13	128	128	159
Pozostałe zobowiązania		14 162	13 569	11 619
Zobowiązania długoterminowe		304 847	308 413	279 182
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>				
Dłużne papiery wartościowe	10	19 793	14 641	1 449
Leasing	11	3 081	3 031	2 581
Kredyty bankowe	12	3 463	6 557	18 936
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	13	790	790	500
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	13	1 029	791	766
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	14	79 438	70 004	104 668
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15	43 248	33 368	31 881
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		576	2 803	557
Zobowiązania krótkoterminowe		151 418	131 985	161 338
Zobowiązania razem		456 265	440 398	440 520
Pasywa razem		854 827	845 331	793 340


Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży	39 707	12 968
Koszt własny sprzedaży	26 067	9 664
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	13 640	3 304
Koszty sprzedaży	2 183	2 557
Koszty ogólnego zarządu	2 780	2 872
Pozostałe przychody operacyjne	373	29
Pozostałe koszty operacyjne	54	76
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 996	(2 172)
Przychody finansowe	7	256
Koszty finansowe	8 224	2 931
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(7 092)	(48)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 313)	(4 895)
Podatek dochodowy	58	(778)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(6 371)	(4 117)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	(6 371)	(4 117)
Zysk (strata) netto przypadający:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(6 747)	(3 944)
- podmiotom niekontrolującym	376	(173)
Inne dochody całkowite		
Całkowite dochody	(6 371)	(4 117)
Całkowite dochody przypadające:		
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	(6 747)	(3 944)
- podmiotom niekontrolującym	376	(173)



Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	(0,37)	(0,22)
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	(0,37)	(0,22)
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	(0,37)	(0,22)
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (PLN)	(0,37)	(0,22)


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Dane za I kwartał 2022 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	280 302	406 272	(1 339)	404 933
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				–		–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				–		–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
Razem transakcje z właścicielami	–		–	–	–	–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku			(6 747)	(6 747)	376	(6 371)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–		(6 747)	(6 747)	376	(6 371)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	(6 747)	(6 747)	376	(6 371)
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	273 555	399 525	(963)	398 562

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	233 976	359 946	(3 009)	356 937
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)			(261)	(261)	261	–
Dywidendy i zaliczki na dywidendy			(9 000)	(9 000)	(3 152)	(12 152)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				–		–
Razem transakcje z właścicielami	–		(9 261)	(9 261)	(2 891)	(12 152)
Zysk netto za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku			55 587	55 587	4 561	60 148
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku				–		–
Razem całkowite dochody	–		55 587	55 587	4 561	60 148
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				–		–
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	–	–	46 326	46 326	1 670	47 996
Saldo na koniec okresu	3 600	122 370	280 302	406 272	(1 339)	404 933


Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym (cd.)

Dane za I kwartał 2021 roku	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Saldo na początek okresu	3 600	122 370	233 976	359 946	(3 009)	356 937
Zmiana struktury Grupy Kapitałowej (transakcje z podmiotami niekontrolującymi)				-		-
Dywidendy i zaliczki na dywidendy				-		-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał				-		-
Razem transakcje z właścicielami	-		-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku			(3 944)	(3 944)	(173)	(4 117)
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku				-		-
Razem całkowite dochody	-		(3 944)	(3 944)	(173)	(4 117)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych (sprzedaż przeszacowanych środków trwałych)				-		-
Zmiana wartości kapitału własnego w okresie	-	-	(3 944)	(3 944)	(173)	(4 117)
Saldo na koniec okresu (dane niebadane)	3 600	122 370	230 032	356 002	(3 182)	352 820



Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 313)	(4 895)
Korekty razem	18 676	16 054
Amortyzacja	753	753
Odsetki	8 208	2 922
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(106)	
Zmiana stanu rezerw	165	224
Zmiana stanu zapasów	(42 889)	(39 763)
Zmiana stanu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych	12 173	(20 787)
Zmiana stanu należności	20 451	(5 682)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	19 921	78 387
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	12 363	11 159
(Zapłacony)/ zwrócony podatek dochodowy	(2 971)	(354)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 392	10 805
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	(20)	(327)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	106	
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym		(30)
Pożyczki udzielone jednostkom niepowiązanym		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych jednostkom niepowiązanym		176
Otrzymane odsetki		6
Wydatki na aktywa finansowe		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	86	(175)


Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		99 400
Wypuk dłużnych papierów wartościowych		(100 000)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów	30 681	28 199
Spłaty kredytów	(35 577)	(48 125)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	(479)	(299)
Odsetki zapłacone	(2 505)	(1 424)
Dywidendy wypłacone		
Inne wydatki finansowe		(3 150)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(7 880)	(25 399)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 598	(14 769)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	28 540	84 407
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	30 138	69 638
o ograniczonej możliwości dysponowania	457	79



Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce dominującej

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper jest Lokum Deweloper Spółka Akcyjna (dalej zwana „Spółką dominującą”). Lokum Deweloper Spółka Akcyjna została utworzona Aktem Notarialnym A 4895/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku. Państwem rejestracji Spółki jest Polska. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu – VI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000392828. Spółce nadano numer statystyczny REGON 021677137. Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie od 15 grudnia 2015 roku.

Czas trwania Spółki Lokum Deweloper S.A. jest nieograniczony.

Siedziba Spółki mieści się pod adresem: ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław, Polska.

Podstawowym miejscem prowadzenia działalności gospodarczej jest: ul. Krawiecka 1 lok 101, 50-148 Wrocław, Polska.

Jednostką dominującą najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. jest spółka Nasze Pasaże Spółka Akcyjna. Dariusz Olczyk posiada (bezpośrednio i pośrednio) liczbę akcji, która pozwala mu na faktyczną kontrolę nad Spółką.

Od zakończenia poprzedniego okresu sprawozdawczego nie wystąpiły zmiany w nazwie ani zmiany innych danych identyfikacyjnych jednostki sprawozdawczej.

Zawarte w treści niniejszego sprawozdania określenia: „Spółka”, „Emitent”, „Lokum Deweloper S.A.”, „jednostka dominująca” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany, odnoszą się do Lokum Deweloper Spółki Akcyjnej, natomiast „Grupa”, „Grupa Kapitałowa”, „Grupa Kapitałowa Lokum Deweloper” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany odnoszą się do Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, w skład której wchodzi Lokum Deweloper Spółka Akcyjna oraz podmioty podlegające konsolidacji, dla których stosuje się określenia: „jednostka zależna”, „spółka operacyjna” lub inne sformułowania o podobnym znaczeniu oraz ich odmiany.

1.2. Skład zarządu, rady nadzorczej i komitetu audytu Spółki dominującej

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład zarządu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Bartosz Kuźniar – prezes zarządu,
- Tomasz Dotkuś – wiceprezes zarządu ds. finansowych.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład rady nadzorczej nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Dariusz Olczyk – przewodniczący rady nadzorczej,
- Jan Olczyk – wiceprzewodniczący rady nadzorczej,
- Arkadiusz Król – sekretarz rady nadzorczej,
- Emilia Sawicka – członek rady nadzorczej,
- Bartosz Krzesiak – członek rady nadzorczej.



W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku oraz do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania skład komitetu audytu nie uległ zmianie i funkcjonował w składzie:

- Emilia Sawicka – przewodniczący komitetu audytu,
- Bartosz Krzesiak – wiceprzewodniczący komitetu audytu,
- Jan Olczyk – sekretarz komitetu audytu.

1.3. Charakter działalności Grupy

Przedmiotem działalności Grupy jest realizacja projektów deweloperskich.

1.4. Informacje o Grupie Kapitałowej

Śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym została objęta Spółka dominująca oraz następujące jednostki zależne:

Nazwa jednostki zależnej	Siedziba	w dalszej części sprawozdania zwana jako
Lokum Holding 1 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 1
Lokum Holding 2 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 2
Lokum Holding 3 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 3
Lokum Holding 4 sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum Holding 4
Olczyk sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Olczyk
LD sp. z o.o.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	LD
Lokum Investment s.à r.l.	Luksemburg (Rue Aldringen 23, L-1118 Luxembourg)	Lokum Investment
Olczyk sp. z o.o. Lokum 1 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 1
Olczyk sp. z o.o. Lokum 2 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 2
Olczyk sp. z o.o. Lokum 3 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 3
Olczyk sp. z o.o. Lokum 4 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 4
Olczyk sp. z o.o. Lokum 5 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 5
Olczyk sp. z o.o. Lokum 6 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 6
Olczyk sp. z o.o. Lokum 7 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 7
Olczyk sp. z o.o. Lokum 8 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 8
Olczyk sp. z o.o. Lokum 9 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 9
Olczyk sp. z o.o. Lokum 10 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 10
Olczyk sp. z o.o. Lokum 11 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 11
Olczyk sp. z o.o. Lokum 12 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 12
Olczyk sp. z o.o. Lokum 13 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 13
Olczyk sp. z o.o. Lokum 14 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 14
Olczyk sp. z o.o. Lokum 15 sp. j.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 15
Olczyk sp. z o.o. Lokum 16 S.K.A.	Wrocław (ul. Krawiecka 1 lok. 101, 50-148 Wrocław)	Lokum 16
LOKUM DEWELOPER Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Kraków (ul. Zabłocie 25/20, 30-701 Kraków)	LOKUM DEWELOPER FIZ

Na dzień 31 marca 2022 roku wyżej wymienione jednostki zależne podlegały konsolidacji.



Czas trwania Spółki dominującej oraz wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jednostek objętych konsolidacją jest nieoznaczony. Spółki z Grupy Kapitałowej w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku nie zaprzestały żadnego rodzaju prowadzonej działalności.

Na dzień 31 marca 2022 roku Grupa składała się z:

- a) Lokum Deweloper S.A. (jednostka dominująca Grupy);
- b) spółek zależnych nieprowadzących działalności deweloperskiej:
 - Lokum Holding 1 (spółka zależna, udziałowiec spółki LD, wspólnik i akcjonariusz spółek operacyjnych),
 - Lokum Holding 4 (spółka zależna, udziałowiec spółki Lokum Investment),
 - Lokum Holding 2 (spółka zależna),
 - Lokum Holding 3 (spółka zależna),
 - Lokum Investment (spółka prawa luksemburskiego, spółka zależna spółki Lokum Deweloper S.A. i Lokum Holding 4, posiadacz certyfikatów inwestycyjnych LOKUM DEWELOPER FIZ),
 - LD (spółka zależna spółki Lokum Holding 1),
 - Olczyk (spółka zależna, wspólnik i komplementariusz spółek operacyjnych);
- c) spółek operacyjnych prowadzących działalność strictly deweloperską (zakup gruntów, prowadzenie inwestycji, sprzedaż mieszkań) w formie spółek osobowych, spółek zależnych: Lokum 1, Lokum 2, Lokum 3, Lokum 4, Lokum 5, Lokum 6, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 10, Lokum 11, Lokum 12, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, Lokum 16;
- d) LOKUM DEWELOPER FIZ (fundusz inwestycyjny zamknięty, którego większość certyfikatów inwestycyjnych jest w posiadaniu spółki Lokum Investment).

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym przeprowadzono następujące transakcje, które miały wpływ na reorganizację Grupy Kapitałowej:

W dniu 20 stycznia 2022 roku odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Lokum Holding 1, podczas którego zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki poprzez emisję jednego nowego udziału z kwoty 7 100,00 PLN do kwoty 7 150,00 PLN oraz o zmianie umowy spółki w tym zakresie. Nowo utworzony udział został objęty przez spółkę za cenę emisyjną wynoszącą 17 032 895,00 PLN.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku nie wystąpiły inne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej.

Wydarzenia po dniu bilansowym

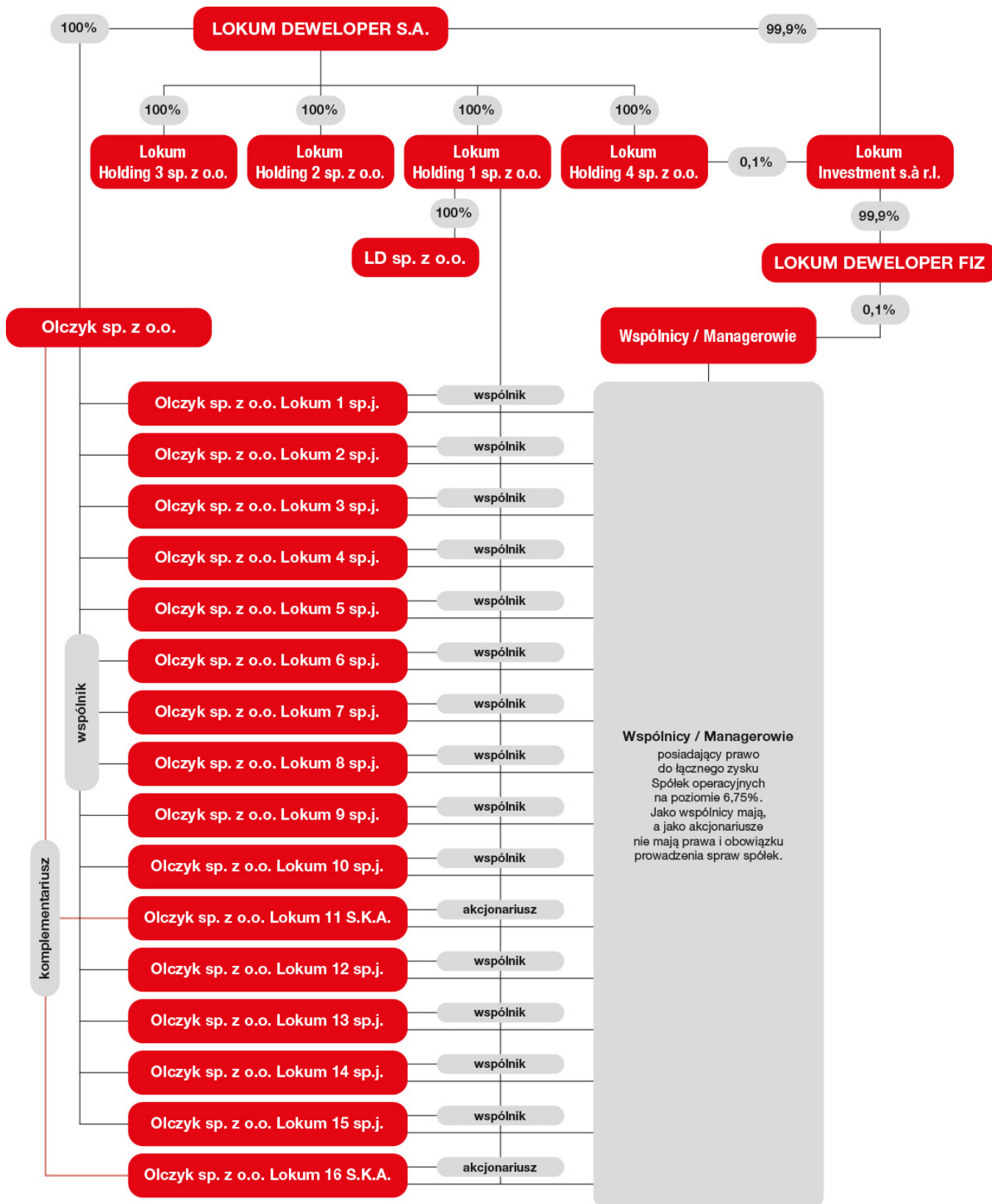
W dniu 27 kwietnia 2022 roku została zawarta pomiędzy Lokum Investment a Bartoszem Kuźniarem („Manager”) umowa sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych LOKUM DEWELOPER FIZ. Bartosz Kuźniar zbył na rzecz Lokum Investment dwa certyfikaty inwestycyjne serii B1A. W wyniku przeprowadzonej transakcji Manager utracił prawo do otrzymywania wypłat przychodów ze zbycia lokat wchodzących w skład portfela inwestycyjnego LOKUM DEWELOPER FIZ.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku spółka Olczyk, Bartosz Kuźniar, Marek Kokot, Arkadiusz Król i spółka Lokum Holding 1 dokonali z mian umów spółek jawnych z Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper, poprzez zmianę struktury własnościowej tych spółek, tj. Lokum 1, Lokum 2, Lokum 3, Lokum 4, Lokum 5, Lokum 6, Lokum 7, Lokum 8, Lokum 9, Lokum 10, Lokum 12, Lokum 13, Lokum 14, Lokum 15, w związku z wystąpieniem z tych spółek wspólnika Bartosza Kuźniara.

W dniu 29 kwietnia 2022 roku zmieniła się struktura własnościowa spółek Lokum 11 i Lokum 16, w związku ze sprzedażą akcji przez akcjonariusza Bartosza Kuźniara na rzecz innego akcjonariusza, tj. spółki Lokum Holding 1.



Poniżej zaprezentowano schemat organizacyjny Grupy na dzień 31 marca 2022 roku.





2. Podstawa sporządzenia oraz zasady rachunkowości

2.1 Podstawa sporządzenia

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (DZ. U. 2018 r. poz. 757).

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 marca 2022 roku oraz dane na ten dzień. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym obejmują dane za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku oraz dane porównawcze za okres 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2021 roku. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje dane na dzień 31 marca 2022 roku oraz dane porównawcze na dzień 31 grudnia 2021. Dla pełniejszego zrozumienia sytuacji finansowej oraz majątkowej Grupy zamieszczono dodatkowo jako dane za okresy porównywalne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 marca 2021 roku oraz skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 roku.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone według zasady kosztu historycznego z wyjątkiem aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji i ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku opublikowanym w dniu 23 marca 2022 roku.

Walutą funkcjonalną Spółki dominującej oraz walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego do publikacji nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółki wchodzące w skład Grupy oraz przez Grupę Kapitałową.

2.2 Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku. Wymienione w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku zmiany standardów, interpretacji nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

2.3 Różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej

Do końca 2020 roku Grupa nie tworzyła rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych związanych z wyceną inwestycji w jednostce zależnej LOKUM DEWELOPER FIZ. Takie podejście wynikało z postanowień par. 39 i 40 MSR 12 Podatek dochodowy, zgodnie z którymi jednostka dominująca:

- 1) kontrolowała politykę jednostki zależnej dotyczącą dywidend,
- 2) była w stanie również kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych związanych z tą inwestycją (włącznie z różnicami przejściowymi wynikającymi nie tylko z niepodzielonych zysków, ale również z wszelkich różnic kursowych),
- 3) ustaliła, że zyski z tej inwestycji nie będą podzielone w dającej się przewidzieć przyszłości.



W 2021 roku w wyniku podjętych działań operacyjnych związanych z nabywaniem przez LOKUM DEWELOPER FIZ nieruchomości gruntowych oraz planowaną przez LOKUM DEWELOPER FIZ działalnością deweloperską, Grupa zmieniła założenie dotyczące przewidywań w zakresie wypłaty zysków z tej inwestycji, a tym samym przestała spełniać wyżej wymienione warunki pozwalające na nietworzenie rezerw od różnic przejściowych dotyczących LOKUM DEWELOPER FIZ.

Dodatknie różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej LOKUM DEWELOPER FIZ, które powstały w latach 2017-2019 wyniosły 21 351 tys. PLN, a w roku 2020 (89) tys. PLN. Zarząd Jednostki Dominującej uznał, że odstąpienie od zasady ujmowania w zyskach lub stratach danego okresu skutków transakcji, które wystąpiły w Grupie w latach poprzednich, zapewnia możliwość porównania sprawozdań Grupy na przestrzeni czasu i ustalenia tendencji zmian sytuacji finansowej Grupy, wyników jej działalności oraz przepływów pieniężnych. Odstępstwo to również nie wpływa na dotrzymanie kowenantów finansowania zewnętrznego.

W związku z powyższym Grupa w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane za okres porównawczy przekształciła w stosunku do pierwotnie zatwierdzonych i opublikowanych, z uwagi na utworzoną rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych związanych z wyceną inwestycji w jednostce zależnej LOKUM DEWELOPER FIZ.

W skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowanym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 rok Grupa Kapitałowa przekształciła dane porównawcze. Odpowiednio przekształcone zostały również informacje prezentowane w nocie nr 21,22 niniejszego sprawozdania finansowego.

Przekształcenie danych porównawczych zostało przedstawione w poniższych tabelach.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASywa	31.03.2021 opublikowane	zmiana	31.03.2021 zmiana
KAPITAŁ WŁASNY			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej:</i>			
Kapitał podstawowy	3 600		3 600
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	122 370		122 370
Zyski zatrzymane	251 291	(21 259)	230 032
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	377 261	(21 259)	356 002
Udziały niedające kontroli	(3 182)		(3 182)
Kapitał własny	374 079	(21 259)	352 820
ZOBOWIĄZANIA			
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>			
Dłużne papiery wartościowe	199 008		199 008
Leasing	29 922		29 922
Kredyty bankowe	14 582		14 582
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 391	21 259	22 650
Pozostałe rezerwy długoterminowe	1 242		1 242
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	159		159
Pozostałe zobowiązania	11 619		11 619
Zobowiązania długoterminowe	257 923	21 259	279 182
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Dłużne papiery wartościowe	1 449		1 449
Leasing	2 581		2 581
Kredyty bankowe	18 936		18 936
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	500		500



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ - PASYWA	31.03.2021 opublikowane	zmiana	31.03.2021 zmiana
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	766		766
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	104 668		104 668
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 881		31 881
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	557		557
Zobowiązania krótkoterminowe	161 338	–	161 338
Zobowiązania razem	419 261	21 259	440 520
Pasywa razem	793 340	–	793 340

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	od 01.01.2021 do 31.03.2021 opublikowane	zmiana	od 01.01.2021 do 31.03.2021 zmiana
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(4 895)		(4 895)
Podatek dochodowy	(775)	(3)	(778)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(4 120)	3	(4 117)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–		–
Zysk (strata) netto	(4 120)	3	(4 117)
Zysk (strata) netto przypadający:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	(3 947)	3	(3 944)
– podmiotom niekontrolującym	(173)	–	(173)
Inne dochody całkowite			
Całkowite dochody	(4 120)	3	(4 117)
Całkowite dochody przypadające:			
– akcjonariuszom podmiotu dominującego	(3 947)	3	(3 944)
– podmiotom niekontrolującym	(173)	–	(173)

2.4 Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, największe znaczenie, oprócz szacunków księgowych, miał profesjonalny osąd kierownictwa. Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymagało od zarządu Spółki dominującej dokonania pewnych szacunków i założeń, opartych na profesjonalnym osądzie, które znajdują odzwierciedlenie w stosowanych zasadach rachunkowości oraz mają wpływ na prezentowanie kwoty aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów. Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą się różnić od tych szacunków.

Informacje o szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2021 rok.



3. Znaczące zdarzenia i transakcje

(w tym wskazanie czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy, podejmując działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w okresie 3 miesięcy zakończonym dnia 31 marca 2022 roku oraz w 2021 roku.

Stopy procentowe

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku ubiegłego roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych co pociągnęło za sobą wzrost stawek WIBOR 3M i 6M. Na podstawie tych wskaźników jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A, co ma znaczący wpływ na wzrost kosztów finansowania.

Wojna w Ukrainie

Wojna w Ukrainie ma przede wszystkim wpływ na inflację, spowolnienie sprzedaży mieszkań, niedobór surowców i materiałów, brak pracowników i deprecjację PLN wobec USD i EUR. Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA - Rosja, który może mieć dalszy wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2022 roku.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 7 092 tys. PLN, z czego kwota 7 040 tys. PLN dotyczy odpisu aktualizującego należności od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2019 oraz z tytułu odsetek. W dniu 22 kwietnia 2022 roku został doręczony Spółce Lokum Deweloper S.A. wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 8 kwietnia 2022 roku w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w nocie 27.3.

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne nietypowe zdarzenia i transakcje, które są znaczące pod kątem zrozumienia zmian sytuacji finansowej i wyników osiągniętych przez Grupę.

4. Sezonowość działalności

Podstawowa działalność operacyjna Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości.

5. Segmenty operacyjne

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa nie wprowadziła podziału na segmenty działalności ze względu na jednolity charakter działalności spółek z Grupy.



6. Zapasy

W skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy ujęte są następujące pozycje zapasów:

	31.03.2022 (dane niebadane)			31.12.2021			31.03.2021 (dane niebadane)		
	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem	Wartość gruntu	Wartość nakładów	Razem
Materiały		99	99		57	57		39	39
Półprodukty i produkcja w toku	131 016	326 326	457 342	127 048	265 198	392 246	141 851	244 979	386 830
Wyroby gotowe	9 346	57 815	67 161	12 430	78 063	90 493	7 048	43 845	50 893
Towary	131 200	3	131 203	130 024	2	130 026	119 984		119 984
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	28 679		28 679	29 151		29 151	30 081		30 081
Wartość bilansowa zapasów razem	300 241	384 243	684 484	298 653	343 320	641 973	298 964	288 863	587 827

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2022 roku Grupa nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie wykorzystano odpisy utworzone w poprzednim roku w kwocie 508 tys. PLN i pozostały odpis aktualizujący wartość zapasów na dzień 31 marca 2022 roku wynosi 4 768 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 5 276 tys. PLN).

Wartość zapasów będących przedmiotem zabezpieczenia na dzień 31 marca 2022 roku wynosiła 332 917 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 277 639 tys. PLN).

W dniu 28 maja 2020 roku spółka Lokum 14 zawarła dwie umowy kredytowe na realizację projektu deweloperskiego Lokum Monte. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka w wysokości 58 070 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 26 listopada 2020 roku. W dniu 27 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum 14 otrzymała zaświadczenia o spłacie kredytów co skutkowało rozwiązaniem umów kredytowych oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

W dniu 31 lipca 2020 roku Lokum 4 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Porto etapy 1-3 (budynki ABCD). Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Hipoteka w wysokości 128 452 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 11 grudnia 2020 roku.

W dniu 15 grudnia 2020 roku Lokum 15 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Verde etap I. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na gruncie stanowiącym majątek spółki. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez Lokum 15 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 33 687 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 7 maja 2021 roku. W związku z zawarciem przez Lokum 15 w dniu 13 maja 2021 roku umowy kredytowej na realizację inwestycji Lokum Verde etap II, w sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 78 209 tys. PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych w dniu 27 sierpnia 2021 roku. W dniu 31 marca 2022 roku Lokum 15 zawarła umowę kredytową na realizację inwestycji Lokum Verde etap III, w sądzie został złożony wniosek o zmianę hipoteki w zakresie kwoty hipoteki – zwiększenie do wartości 141 760 tys. PLN. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania hipoteka nie została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej.

W dniu 25 marca 2021 roku spółka Lokum 8 zawarła umowę kredytu na realizację inwestycji Lokum Vista etap IIIa. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki. Wniosek o ustanowienie hipoteki w związku z zawarciem umowy kredytowej przez spółkę Lokum 8 został złożony w sądzie. Hipoteka w wysokości 39 821 tys. PLN została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umowy kredytowej w dniu 20 kwietnia 2021 roku.

W dniu 21 grudnia 2021 roku spółka Lokum 4 zawarła umowę kredytu na realizację inwestycji Lokum Porto – budynki K, L, M, N, O i P. Jednym z zabezpieczeń jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej stanowiącej majątek spółki, która będzie stanowić zabezpieczenie dwóch umów kredytowych zawartych na finansowanie inwestycji Lokum Porto. Wniosek o wpis hipoteki łącznej w związku z zawarciem umowy kredytowej na kolejny etap inwestycji Lokum Porto został złożony w sądzie. Hipoteka ustanowiona w związku z realizacją budynków A, B, C i D w ramach inwestycji Lokum Porto została zmieniona, zabezpieczeniem wspólnym dla umów kredytowych z dnia



31 lipca 2020 roku oraz z 21 grudnia 2021 roku jest hipoteka łączna do wysokości 268 mln PLN. Hipoteka została wpisana do ksiąg wieczystych nieruchomości będących zabezpieczeniem umów kredytowych w dniu 23 marca 2022 roku.

Łączna wartość wszystkich hipotek ustanowionych na zapasach Grupy na dzień 31 marca 2022 roku wynosiła 507 651 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 444 100 tys. PLN).

7. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności przedstawiają się następująco:

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	31.03.2021 (dane niebadane)
Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	39 521	40 898	27 322
Należności z tytułu podatków i innych świadczeń	21 367	51 757	9 803
Zaliczki/Zadatki na poczet zakupu nieruchomości gruntowych	18 451	9 963	19 562
Pozostałe przedpłaty i zaliczki	2 301	728	567
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 044	2 823	3 582
Pozostałe należności	196	183	1 267
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	85 880	106 352	62 103
Odpisy aktualizujące wartość należności	(11 263)	(4 171)	(4 026)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności brutto	97 143	110 523	66 129

8. Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Zmiany odpisów aktualizujących wartość należności prezentuje poniższa tabela:

	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)
Stan na początek okresu	4 171	3 978	3 978
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	7 092	193	48
Odpisy odwrócone ujęte jako przychód w okresie (-)			
Odpisy wykorzystane (-)			
Stan na koniec okresu	11 263	4 171	4 026

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 7 092 tys. PLN, z czego kwota 7 040 tys. PLN dotyczy odpisu aktualizującego należności od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2019 oraz z tytułu odsetek. W dniu 22 kwietnia 2022 roku został doręczony Spółce Lokum Deweloper S.A. wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 8 kwietnia 2022 roku w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w notcie 27.3.

9. Kapitał podstawowy i stany posiadania akcji

Podmiot dominujący Lokum Deweloper S.A. został zarejestrowany w 2011 roku. Na dzień 31 marca 2022 roku kapitał podstawowy Spółki dominującej wynosił 3 600 000 PLN i składał się z 18 000 000 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,20 PLN każda. Wszystkie akcje zostały



w pełni opłacone. Wszystkie akcje w równym stopniu uczestniczą w podziale dywidendy oraz każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

Liczba akcji w okresie 3 miesięcy zakończonych 31 marca 2022 roku i w roku 2021 nie uległa zmianie.

Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy („WZA”) na dzień zatwierdzenia do publikacji przez zarząd Spółki niniejszego sprawozdania finansowego przedstawia poniższa tabela.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w kapitale podstawowym	Udział w głosach na WZA
Dariusz Olczyk:				
bezpośrednio	84 690	84 690	0,47%	0,47%
pośrednio Nasze Pasaże S.A.	12 760 000	12 760 000	70,89%	70,89%
pośrednio Halit s.à r.l.	2 340 000	2 340 000	13,00%	13,00%
łącznie	15 184 690	15 184 690	84,36%	84,36%
Pozostali akcjonariusze*	2 815 310	2 815 310	15,64%	15,64%
Razem	18 000 000	18 000 000	100,00%	100,00%

* udział poszczególnych podmiotów poniżej 5% kapitału podstawowego

Spółka Nasze Pasaże S.A. z siedzibą we Wrocławiu wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000546047 jest kontrolowana i nadzorowana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

Spółka Halit s.à r.l. (société à responsabilité limitée) z siedzibą w Luksemburgu, 23 Rue Aldringen wpisana do luksemburskiego rejestru spółek pod numerem B 170114 jest kontrolowana i zarządzana przez Dariusza Olczyka będącego przewodniczącym rady nadzorczej Spółki.

10. Emisja i wykup papierów dłużnych

W okresie pierwszych 3 miesięcy 2022 roku Grupa nie emitowała nowych obligacji oraz nie dokonywała wykupu papierów dłużnych.

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 31.03.2022							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	68 124	4 781	63 343	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	35 000	37 029	2 654	34 375	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	103 628	8 825	94 803	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	51 762	3 533	48 229	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2022		250 000	260 543	19 793	240 750		

* Emitent jest zobowiązany dokonać przedterminowego wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN



	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 31.12.2021							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	66 089	3 811	62 278	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	35 000	35 780	2 129	33 651	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	102 485	5 833	96 652	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii I	PLN	50 000	50 391	2 868	47 523	WIBOR 6M+ marża 4,20%-4,70% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	19.04.2025
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.12.2021		250 000	254 745	14 641	240 104		

* Emitent jest zobowiązany dokonać przedterminowego wykupu 25 000 sztuk obligacji serii H najpóźniej do dnia 5 marca 2024 roku, tj. o wartości nominalnej 25 mln PLN

	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Oprocentowanie	Data wykupu
Stan na 31.03.2021							
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii F	PLN	65 000	65 108	391	64 717	WIBOR 6M+ marża 3,45%-3,85% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	12.06.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii G	PLN	35 000	35 601	723	34 878	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	23.10.2023
Obligacje Lokum Deweloper S.A. serii H	PLN	100 000	99 748	335	99 413	WIBOR 6M+ marża 4,50%-5,00% (w zależności od wartości wskaźnika dźwigni finansowej)	05.09.2024*
Obligacje razem wg stanu na dzień 31.03.2021		200 000	200 457	1 449	199 008		

Wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii F, G, H i I na dzień 31 marca 2022 roku wynosiła 0,53. Przy wyliczeniu wskaźnika nie uwzględniono wartości zobowiązań z tytułu leasingu powstałych w wyniku wdrożenia MSSF 16 (praw wieczystego użytkowania gruntu oraz najem biura w Krakowie).

11. Leasing

11.1 Grupa jako leasingobiorca

Poniżej zaprezentowano aktywa oraz ich zmianę z tytułu prawa do użytkowania, uwzględnione w pozycji rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz w zapasach według stanu na dzień 31 marca 2022 roku, 31 grudnia 2021 roku oraz 31 marca 2021 roku.

Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	1 585	1 020	140	31 459	34 204
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)	183	186			369
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)				(162)	(162)
Wartość brutto na koniec okresu	1 768	1 206	140	31 297	34 411
Umorzenie na początek okresu	(128)	(262)	-	(2 308)	(2 698)



Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Amortyzacja (-)	(64)	(59)		(310)	(433)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)					-
Umorzenie na koniec okresu	(192)	(321)	-	(2 618)	(3 131)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrócenie odpisów aktualizujących					-
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 457	758	140	29 151	31 506
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 576	885	140	28 679	31 280

Rok zakończony 31 grudnia 2021 roku	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 224	626	140	31 459	34 449
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)		394			394
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)	(639)				(639)
Wartość brutto na koniec okresu	1 585	1 020	140	31 459	34 204
Umorzenie na początek okresu	(512)	(122)	-	(1 068)	(1 702)
Amortyzacja (-)	(255)	(140)		(1 240)	(1 635)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)	639				639
Umorzenie na koniec okresu	(128)	(262)	-	(2 308)	(2 698)
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrócenie odpisów aktualizujących					-
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 712	504	140	30 391	32 747
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 457	758	140	29 151	31 506

Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Wartość brutto na początek okresu	2 224	626	140	31 459	34 449
Zwiększenia (nabycie, wytworzenie, leasing)					-
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (-)					-
Wartość brutto na koniec okresu	2 224	626	140	31 459	34 449
Umorzenie na początek okresu	(512)	(122)	-	(1 068)	(1 702)
Amortyzacja (-)	(64)	(33)		(310)	(407)
Zmniejszenia (zbycie, likwidacja) (+)					-
Umorzenie na koniec okresu	(576)	(155)	-	(1 378)	(2 109)



Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)	Budynki i budowle	Środki transportu	Nieruchomości inwestycyjne	Zapasy	Razem
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (-)					-
Odwrocenie odpisów aktualizujących					-
Wartość bilansowa netto na początek okresu	1 712	504	140	30 391	32 747
Wartość bilansowa netto na koniec okresu	1 648	471	140	30 081	32 340

Kwoty z tytułu umów leasingu ujęte w sprawozdaniu z zysku lub strat i innych całkowitych dochodów przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty z tytułu:	Rodzaj kosztu	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
		od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
odsetek z tytułu leasingu	Koszty finansowe: Odsetki	56	50
leasingu krótkoterminowego	Koszty według rodzaju: Usługi obce	1 071	662
leasingu aktywów o niskiej wartości niebędący leasingiem krótkoterminowym	Koszty według rodzaju: Usługi obce	86	58
zmiennych opłat leasingowych nieujętych w wycenie zobowiązań leasingowych	Koszty według rodzaju: Usługi obce	183	71

Pozostające do spłaty przyszłe minimalne opłaty leasingowe według stanu na dzień bilansowy wynoszą:

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 31.03.2022 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 303	7 827	26 467	37 597
Koszty finansowe (-)	(222)	(916)	(4 842)	(5 980)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 081	6 911	21 625	31 617

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 31.12.2021				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	3 268	8 191	26 448	37 907
Koszty finansowe (-)	(237)	(943)	(4 838)	(6 018)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	3 031	7 248	21 610	31 889

	do 1 roku	od 1 roku do 5 lat	od 5 do 25 lat	Razem
Stan na 31.03.2021 (dane niebadane)				
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe	2 842	9 286	26 519	38 647
Koszty finansowe (-)	(261)	(1 044)	(4 839)	(6 144)
Wartość bieżąca przyszłych minimalnych opłat leasingowych	2 581	8 242	21 680	32 503

11.2 Grupa jako leasingodawca

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku oraz w 2021 roku Grupa nie rozpoznała żadnych umów leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16. Grupa jest stroną umów leasingu operacyjnego. Aktywa oddane przez Grupę innym podmiotom do użytkowania na podstawie umów najmu zaliczane są do aktywów Spółki, a opłaty leasingowe z tytułu leasingów operacyjnych są ujmowane liniowo jako przychody ze sprzedaży



produktów i usług. Leasing operacyjny dotyczy głównie nieruchomości stanowiących własność Grupy, objętych umowami najmu. Przychody z tytułu leasingu operacyjnego w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku wyniosły 331 tys. PLN (w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku 331 tys. PLN).

12. Kredyty bankowe

W dniu 31 marca 2022 roku spółka Lokum 15 zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 15 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 50 912 940,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Verde - etap III" we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniovej - budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych numerami 7, 8-9, 10. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 141 759 700,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniovej (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku i umowy kredytowej z dnia 13 maja 2021 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 15 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 marca 2022 roku:

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
28.05.2020	Lokum 14	PLN	15 667	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2023*
28.05.2020	Lokum 14	PLN	23 047	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2022*
31.07.2020	Lokum 4	PLN	85 635	367		367	WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
15.12.2020	Lokum 15	PLN	22 458	3 971	3 463	508	WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
25.03.2021	Lokum 8	PLN	26 547	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
13.05.2021	Lokum 15	PLN	29 654	–			WIBOR 3M+ marża	15.04.2024
21.12.2021	Lokum 4	PLN	108 620	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
31.03.2021	Lokum 15	PLN	50 913	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
Saldo na 31.03.2022			362 541	4 338	3 463	875		

*Umowy kredytowe rozwiązane w dniu 27 kwietnia 2022 roku

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
28.05.2020	Lokum 14	PLN	15 667	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2023
28.05.2020	Lokum 14	PLN	23 047	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2022
31.07.2020	Lokum 4	PLN	85 635	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
15.12.2020	Lokum 15	PLN	22 458	9 234	6 557	2 677	WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
25.03.2021	Lokum 8	PLN	26 547	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
13.05.2021	Lokum 15	PLN	29 654	–			WIBOR 3M+ marża	15.04.2024



Data zawarcia	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
21.12.2021	Lokum 4	PLN	108 620	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2024
Saldo na 31.12.2021			311 628	9 234	6 557	2 677		

Kredyty bankowe wg stanu na dzień 31 marca 2021 roku:

Data zawarcia umowy kredytowej	Spółka	Waluta	Wartość kredytu	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótko-terminowe	Zobowiązanie długo-terminowe	Oprocentowanie	Termin spłaty
17.12.2019	Lokum 13	PLN	75 511	29 676	16 364	13 312	WIBOR 3M+ marża	30.06.2022
20.12.2019	Lokum 8	PLN	48 261	3 842	2 572	1 270	WIBOR 3M+ marża	15.06.2022
28.05.2020	Lokum 14	PLN	15 667	–			WIBOR 3M+ marża	15.12.2023
28.05.2020	Lokum 14	PLN	23 047	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2022
31.07.2020	Lokum 4	PLN	85 635	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
15.12.2020	Lokum 15	PLN	22 458	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
25.03.2021	Lokum 8	PLN	26 547	–			WIBOR 3M+ marża	15.06.2023
Saldo na 31.03.2021			297 126	33 518	18 936	14 582		

Wydarzenia po dniu bilansowym

W dniu 27 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum 14 otrzymała zaświadczenia o spłacie dwóch kredytów na realizację inwestycji Lokum Monte etap 1 i etap 2, co skutkowało rozwiązaniem umów kredytowych oraz rozpoczęciem procedury zwalniania zabezpieczeń.

13. Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Za okres od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
Stan na początek okresu	135	2 453	784	3 372
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie			238	238
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (–)		(73)		(73)
Wykorzystanie rezerw (–)				–
Stan rezerw na koniec okresu	135	2 380	1 022	3 537
- długoterminowe	128	1 590		1 718
- krótkoterminowe	7	790	1 022	1 819



Rok zakończony 31 grudnia 2021	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
Stan na początek okresu	159	1 722	562	2 443
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		731	784	1 515
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	(24)			(24)
Wykorzystanie rezerw (-)			(562)	(562)
Stan rezerw na koniec okresu	135	2 453	784	3 372
- długoterminowe	128	1 663		1 791
- krótkoterminowe	7	790	784	1 581

Za okres od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)	Rezerwy na świadczenia pracownicze	Rezerwy na koszty napraw	Rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopow	Razem
Stan na początek okresu	159	1 722	562	2 443
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie		20	204	224
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)				-
Wykorzystanie rezerw (-)				-
Stan rezerw na koniec okresu	159	1 742	766	2 667
- długoterminowe	159	1 242		1 401
- krótkoterminowe		500	766	1 266

14. Zobowiązania z tytułu umów z klientami

Jako zobowiązania z tytułu umów z klientami Grupa uznaje w szczególności:

- zobowiązania z tytułu wpłat na zakup lokali – tj. niezafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości wpłaconej kwoty brutto,
- przychody przyszłych okresów / przedpłaty na lokale – tj. zafakturowane wpłaty klientów na poczet zakupu lokali w wysokości przychodów przewidzianych do rozpoznania w przyszłych okresach sprawozdawczych.

Zobowiązania z tytułu umów z klientami	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	31.03.2021 (dane niebadane)
Z tytułu wpłat klientów na zakup lokali mieszkalnych	14 632	34 231	42 822
Przychody przyszłych okresów/wpłaty na lokale	64 806	35 773	61 846
Zobowiązania z tytułu umów z klientami razem	79 438	70 004	104 668



15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	31.03.2021 (dane niebadane)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	31 333	23 686	23 229
Zobowiązania z tytułu podatków i innych świadczeń	10 958	8 741	5 327
Zobowiązania z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy			444
Zobowiązania z tytułu wypłaty udziałów w zyskach akcjonariuszom mniejszościowym			2 039
Pozostałe zobowiązania	957	941	842
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	43 248	33 368	31 881

16. Instrumenty finansowe

Kategorie i klasy aktywów finansowych	31.03.2022 (dane niebadane)		31.12.2021		31.03.2021 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Udzielone pożyczki	57	56	56	55	93	92
Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach powierniczych	23 492	23 492	35 665	35 665	40 157	40 157
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	64 596	64 596	54 657	54 657	52 399	52 399
Środki pieniężne	30 138	30 138	28 540	28 540	36 429	36 429
b) Aktywa finansowe wyceniane do wartości godziwej przez wynik finansowy						
Ekwiwalenty pieniężne - jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych					33 209	33 209
c) Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Należności z tytułu podatków		21 798		51 759		10 335

Kategorie i klasy zobowiązań finansowych	31.03.2022 (dane niebadane)		31.12.2021		31.03.2021 (dane niebadane)	
	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
a) Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu						
Dłużne papiery wartościowe	253 676	260 543	252 573	254 745	201 778	200 457
Kredyty bankowe	4 652	4 338	9 640	9 234	33 518	33 518
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	79 438	79 438	70 004	70 004	104 668	104 668
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	46 452	46 452	38 196	38 196	38 173	38 173
b) Zobowiązania finansowe wyłączone z zakresu MSSF 9						
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		11 534		11 544		5 884
Zobowiązania z tytułu leasingu		31 617		31 889		32 503



Przychody, koszty, zyski lub straty w podziale na kategorie instrumentów finansowych zaprezentowano z nocie 18 „Przychody finansowe” i nocie 19 „Koszty finansowe”.

Wszystkie instrumenty finansowe (zaprezentowane w notach wymienionych powyżej) wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są przez Grupę klasyfikowane do poziomu 2. W przypadku jednostek uczestnictwa wartość godziwa jest ustalona w oparciu o cenę jednostki uczestnictwa, ogłoszoną przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych. Sposób i technika wyceny instrumentów wycenianych w wartości godziwej nie zmieniły się w porównaniu do sposobu i techniki wyceny na dzień 31 grudnia 2021 roku.

17. Przychody i koszty

Przychody	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	39 707	12 968
– mieszkań i lokali wraz z miejscami postojowymi i komórkami	38 309	12 003
– usług dodatkowych - wykańczanie lokali pod klucz	588	397
– pozostałe	810	568
SUMA przychodów ze sprzedaży	39 707	12 968
Pozostałe przychody operacyjne	373	29
Przychody finansowe	7	256
SUMA przychodów ogółem z działalności kontynuowanej	40 087	13 253
Przychody z działalności zaniechanej	–	–
Wartość przychodów razem	40 087	13 253

Przychody z działalności zaniechanej nie wystąpiły. Grupa nie prowadzi sprzedaży poza granicami Polski, tym samym całość jej przychodów dotyczy sprzedaży zrealizowanej na terenie kraju. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyręconego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów.

Koszty	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Koszt własny sprzedaży	26 067	9 664
Koszty sprzedaży	2 183	2 557
Koszty ogólnego zarządu	2 780	2 872
Pozostałe koszty operacyjne	54	76
Koszty finansowe	8 224	2 931
Strata/(odwrócenie straty) z tytułu utraty wartości aktywów	7 092	48
SUMA kosztów ogółem z działalności kontynuowanej	46 400	18 148
Koszty z działalności zaniechanej	–	–
Wartość kosztów razem	46 400	18 148



18. Przychody finansowe

Przychody finansowe	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Odsetki, w tym:	7	256
<i>od jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych</i>	6	185
<i>od środków pieniężnych</i>		71
<i>od udzielonych pożyczek</i>	1	
Różnice kursowe		
Pozostałe przychody finansowe		
Przychody finansowe razem	7	256

19. Koszty finansowe

Koszty finansowe	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Odsetki, w tym:	8 213	2 922
<i>od obligacji</i>	8 153	2 872
<i>od zobowiązań z tytułu leasingu</i>	56	50
Różnice kursowe	2	
Pozostałe koszty finansowe	9	9
Koszty finansowe razem	8 224	2 931

Odsetki od wyemitowanych obligacji stanowią koszt od zobowiązań wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Z uwagi na liczne przepływy i wzajemne pożyczki udzielane pomiędzy spółkami Grupy, nie ma możliwości bezpośredniego powiązania kosztów finansowania zewnętrznego z tytułu wyemitowanych obligacji z nakładami ponoszonymi na realizację projektów deweloperskich, zatem koszty odsetek od dłużnych papierów wartościowych odnoszone są na wynik finansowy w okresie, którego dotyczą (zgodnie z MSR 23 par. 8).

20. (Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów

(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Odwrócenie odpisu aktualizującego należności		
Odpis aktualizujący wartość należności	(7 092)	(48)
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych razem	(7 092)	(48)



W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku Grupa utworzyła odpisy aktualizujące wartość należności w łącznej kwocie 7 092 tys. PLN, z czego kwota 7 040 tys. PLN dotyczy odpisu aktualizującego należności od zaległości podatkowej z tytułu podatku zryczałtowanego za rok 2019 oraz z tytułu odsetek. W dniu 22 kwietnia 2022 roku został doręczony Spółce Lokum Deweloper S.A. wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 8 kwietnia 2022 roku w zakresie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok. Szczegółowy opis przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej w Spółce zawarto w nocie 27.3.

21. Podatek dochodowy

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Podatek bieżący		
Rozliczenie podatku za okres sprawozdawczy	176	794
Korekty obciążenia podatkowego za poprzednie okresy	139	
Podatek bieżący	315	794
Podatek odroczony		
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	(257)	(1 569)
Powstanie i odwrócenie różnic przejściowych- wycena inwestycji w jednostce zależnej*		(3)
Podatek odroczony	(257)	(1 572)
Podatek dochodowy razem	58	(778)

* wycena inwestycji w jednostce zależnej szczegółowo opisana w nocie 2.3 Różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej

22. Odroczony podatek dochodowy

Aktywa oraz rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w następujący sposób wpływają na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	31.03.2021 (dane niebadane)
Saldo na początek okresu:			
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 257	17 246	17 246
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 414	2 504	2 504
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego - wycena inwestycji w jednostce zależnej*		21 262	21 262
Podatek odroczony per saldo na początek okresu	(4 157)	(6 520)	(6 520)
Zmiana stanu w okresie wpływająca na:			
Rachunek zysków i strat (+/-)	257	2 363	1 569
Rachunek zysków i strat (+/-) - wycena inwestycji w jednostce zależnej*			3
Podatek odroczony per saldo na koniec okresu, w tym:	(3 900)	(4 157)	(4 948)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 906	17 257	17 702
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18 806	21 414	22 650

* wycena inwestycji w jednostce zależnej szczegółowo opisana w nocie 2.3 Różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej



Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2021	Zmiana stanu:			31.03.2022 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	181	(44)			137
Zapasy	80 408	(19 596)			60 812
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 031				1 031
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	135				135
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	784	238			1 022
Pozostałe rezerwy	2 288	(69)			2 219
Dłużne papiery wartościowe	5 743	5 693			11 436
Zobowiązania handlowe	123	(26)			97
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe	131	1 432			1 563
Razem różnice przejściowe	90 824	(12 372)			78 452
Stawka podatku	19%				19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	17 257				14 906

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2021	Zmiana stanu:			31.03.2022 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 215	246			2 461
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	27 186	(441)			26 745
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 901	270			2 171
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty					
Pasywa:					
Dłużne papiery wartościowe					
Leasing	(29 553)	241			(29 312)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	34 221	5 713			39 934
Wycena inwestycji w jednostce zależnej	76 606	(19 754)			56 852
Razem różnice przejściowe	112 704	(13 725)			98 979
Stawka podatku	19%				19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	21 414				18 806



Odroczony podatek dochodowy w okresie od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2020	Zmiana stanu:			31.03.2021 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Zyski zatrzymane	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	368	(18)			350
Zapasy	86 795	43			86 838
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 031				1 031
Pasywa:					
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	159				159
Rezerwa na niewykorzystane urlopy	562	204			766
Pozostałe rezerwy	1 606	20			1 626
Dłużne papiery wartościowe		1 448			1 448
Zobowiązania handlowe	248	(164)			84
Inne:					
Nierozliczone straty podatkowe		866			866
Razem różnice przejściowe	90 769	2 399	–	–	93 168
Stawka podatku	19%		19%		19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	17 246		–		17 702

Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego	31.12.2020	Zmiana stanu:			31.03.2021 (dane niebadane)
		Rachunek zysków i strat	Inne całkowite dochody	Przeniesienie do innej pozycji	
Aktywa:					
Rzeczowe aktywa trwałe	2 389	76			2 465
Nieruchomości inwestycyjne	128				128
Zapasy	28 342	(289)			28 053
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	841	502			1 343
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	184			209
Pasywa:					
Dłużne papiery wartościowe	371	(371)			–
Leasing	(30 503)	266			(30 237)
Inne:					
Wynik na sprzedaży lokali, dla których nie zawarto jeszcze umów przeniesienia własności	11 586	(6 228)			5 358
Wycena inwestycji w jednostce zależnej*	111 906	(17)			111 889
Razem różnice przejściowe	125 085	(5 877)	–	–	119 208
Stawka podatku	19%		19%		19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	23 766		–		22 650

* wycena inwestycji w jednostce zależnej szczegółowo opisana w notcie 2.3 Różnice przejściowe z wyceny inwestycji w jednostce zależnej



23. Zysk na akcję

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego za dany okres przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto przypadającego akcjonariuszom podmiotu dominującego za dany okres przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Liczba akcji zwykłych w okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku i w roku 2021 nie zmieniła się. Na 31 marca 2022 roku Lokum Deweloper S.A. nie ma potencjalnie rozwadniających akcji zwykłych.

Kalkulację podstawowego oraz rozwodnionego zysku (straty) na akcję wraz z uzgodnieniem średniej ważonej rozwodnionej liczby akcji przedstawiono poniżej.

	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)
Liczba akcji stosowana jako mianownik wzoru		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Rozwadniający wpływ opcji zamiennych na akcje	-	-
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	18 000 000	18 000 000
Działalność kontynuowana		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(6 747)	(3 944)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,37)	(0,22)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,37)	(0,22)
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	-	-
Działalność kontynuowana i zaniechana		
Zysk (strata) netto	(6 747)	(3 944)
Podstawowy zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,37)	(0,22)
Rozwodniony zysk (strata) na akcję (PLN)	(0,37)	(0,22)

24. Dywidendy

Wspólnicy/akcjonariusze spółek jawnych i komandytowo-akcyjnych nieposiadający kontroli, posiadali prawo do łącznego zysku spółek operacyjnych na poziomie 6,75%. Informację o dywidendach wypłaconych przez spółki z Grupy dla wspólników nieposiadających kontroli przedstawiono poniżej:

	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)
Lokum 3		89	
Lokum 6		223	
Lokum 7		82	
Lokum 10		4 320	



	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Lokum 12			477
RAZEM	-	5 191	-

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku oraz w 2021 roku spółki z Grupy nie wypłaciły zaliczek na dywidendy dla wspólników nieposiadających kontroli.

25. Przepływy pieniężne

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Amortyzacja:		
amortyzacja wartości niematerialnych	51	48
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	392	395
amortyzacja PWUG wykazanych w zapasach	310	310
	753	753
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:		
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek	-	(6)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	1	6
odsetki pozostałe	(2)	
odsetki od leasingu	56	50
odsetki i opłaty od dłużnych papierów wartościowych	8 153	2 872
	8 208	2 922
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej		
przychody ze sprzedaży wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych	(106)	
wartość netto sprzedanych wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych		
	(106)	-
Zmiana należności		
zmiana stanu należności wynikająca z bilansu	20 472	(5 683)
korekta o zmianę stanu należności długoterminowych	(21)	1
korekta o zmianę stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych		
	20 451	(5 682)
Zmiana stanu zapasów		
zmiana stanu zapasów wynikająca z bilansu	(42 511)	(39 922)



	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
korekta o koszty finansowe	94	469
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(162)	
korekta o zmianę stanu aktywów z tytułu praw do użytkowania	(310)	(310)
	(42 889)	(39 763)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych		
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	19 314	74 652
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu wypłaty w związku z wystąpieniem komandytariuszy		3 150
korekta o zmianę stanu zobowiązań z tytułu nabycia aktywów trwałych	14	
korekta o zmianę stanu zobowiązań długoterminowych	593	585
	19 921	78 387

26. Uzgodnienie stanu zadłużenia

Informacje o zmianach stanu zadłużenia wynikających z przepływów pieniężnych oraz zmian niepieniężnych przedstawia poniższa tabela.

	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na początek okresu			
- obligacje	254 745	199 090	199 090
- kredyty	9 234	53 444	53 444
- leasingi	31 889	32 802	32 802
Zobowiązania finansowe na początek okresu razem	295 868	285 336	285 336
Zmiany wynikające z przepływów gotówkowych, w tym:			
wpływy z tyt. otrzymanych kredytów	30 681	66 643	28 199
wpływy z tyt. wyemitowanych obligacji (pomniejszone o wydatki na emisje)	-	149 115	99 400
wypływy z tyt. spłaty otrzymanych kredytów	(35 577)	(110 853)	(48 125)
wypływy z tyt. wykupu obligacji	-	(100 000)	(100 000)
płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(479)	(1 307)	(299)
odsetki i prowizje zapłacone w okresie	(2 505)	(8 611)	(1 424)
	(7 880)	(5 013)	(22 249)
Zmiany bezgotówkowe, w tym:			
wartość początkowa aktywów w leasingu przyjętych w roku obrotowym	369	394	-
korekta wartości początkowej aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(162)	-	-
odsetki i prowizje naliczone w okresie	8 303	15 151	3 391
	8 510	15 545	3 391



	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	Rok zakończony 31 grudnia 2021	od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)
Zobowiązania finansowe na koniec okresu			
- obligacje	260 543	254 745	200 457
- kredyty	4 338	9 234	33 518
- leasingi	31 617	31 889	32 503
Zobowiązania finansowe na koniec okresu razem	296 498	295 868	266 478

27. Aktywa oraz zobowiązania warunkowe

27.1 Poręczenia i gwarancje wewnątrz Grupy

Spółki z Grupy udzielają sobie wzajemnych poręczeń zarówno w związku z zaciąganimi wspólnie kredytami, jak i w ramach transakcji zakupowych. Transakcje te mają charakter wewnątrzgrupowy, poręczenie dotyczy zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań handlowych wobec jednostek niepowiązanych. Zmiany udzielonych poręczeń i gwarancji wewnątrz Grupy opisano w nocie 28 niniejszego sprawozdania finansowego.

Wynik wyceny tych gwarancji według MSSF 9 na 31 marca 2022 roku jest nieistotny.

27.2 Sprawy sądowe

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka dominująca wytoczyła powództwo o zapłatę kwoty 426 tys. PLN. Jednak z uwagi na bezskuteczność egzekucji postępowanie egzekucyjne zostało umorzone. W dniu 22 stycznia 2019 roku Spółka wytoczyła w trybie art. 299 k.s.h. powództwo o zapłatę kwoty 520 tys. PLN przeciwko Członkom Zarządu pozwanej uprzednio spółki z uwagi na bezskuteczną egzekucję z jej majątku.

W dniu 29 kwietnia 2020 roku, po rozpoznaniu sprawy sąd wydał wyrok zasądający w całości żądanie Spółki. Strona pozwana złożyła apelację od wyroku, która z uwagi na brak formalny została odrzucona. Wyrok jest prawomocny. Wnioskiem z dnia 27 kwietnia 2021 roku Spółka wystąpiła o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Postępowanie, którego stroną jest Spółka nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

W dniu 25 lipca 2019 roku została nadana klauzula wykonalności na tytuł egzekucyjny – akt notarialny, w części dotyczącej poddania się egzekucji co do kwoty 591 000,00 PLN przez dłużnika spółki Lokum 7. W dniu 8 sierpnia 2019 roku Lokum 7 wystąpiła do komornika z wnioskiem o egzekucję. Postępowanie to nie wpływa w sposób istotny na działalność Spółki dominującej oraz Grupy Kapitałowej.

27.3 Rozliczenia podatkowe

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat, począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. Opis ryzyk i niepewności związanych ze sprawami podatkowymi został opisany w Sprawozdaniu z działalności zarządu Grupy Kapitałowej za rok 2021.

W dniu 18 listopada 2019 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w zakresie kontroli przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. W dniu 30 grudnia 2020 roku został doręczony Spółce wynik kontroli celno-skarbowej z dnia 16 grudnia 2020 roku dotyczący przestrzegania przepisów prawa podatkowego w podatku dochodowym od osób prawnych za 2018 rok. Szczegółowe ustalenia dokonane przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w zakresie prawidłowości rozliczeń Spółki wykazały zaniżenie podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 51 765,00 PLN. Po przeprowadzeniu ponownej weryfikacji materiału zebranego przez Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu, Spółka zgodziła się ze stanowiskiem organu podatkowego w przedmiotowej sprawie i uiściła należny podatek dochodowy wraz z odsetkami w terminie dwóch tygodni od odebrania wyniku kontroli.

Poza ww. obszarem, Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu stwierdził m.in. nieprawidłowości w zakresie poboru zryczałtowanego podatku u źródła od dochodów wypłacanych podmiotowi zagranicznemu. Organ podatkowy ustalił, że Spółka jako płatnik podatku, nie pobrała i nie odprowadziła kwoty 2 409 960,00 PLN. Po konsultacjach ze specjalistami z zakresu prawa podatkowego, Spółka



nie zgodziła się z ustaleniami Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu w tym zakresie. W ocenie Spółki Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu błędnie nie zastosował zwolnienia wynikającego zarówno z ustawy o CIT, jak i przepisów wspólnotowych, co w konsekwencji prowadzi do nieuzasadnionego podwójnego opodatkowania. W związku z powyższym Spółka nie skorzystała z prawa do złożenia korekty deklaracji podatkowych zgodnie z treścią ustaleń Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu wiedząc, że kontrola przekształci się następnie w postępowanie podatkowe. W dniu 9 czerwca 2021 roku zostało doręczone Spółce postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli celno-skarbowej w postępowanie podatkowe z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2018 rok. W dniu 19 sierpnia 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 4 sierpnia 2021 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 2 409 960,00 PLN. W dniu 2 września 2021 roku Spółka wniosła odwołanie od decyzji Naczelnika Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu z dnia 4 sierpnia 2021 roku i uchylenie zaskarżonej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania. W dniu 11 listopada 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 27 października 2021 roku wskazujące nowy termin załatwienia sprawy do 2 marca 2022 roku. W dniu 11 marca 2022 roku Spółka otrzymała postanowienie z dnia 25 lutego 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 2 czerwca 2022 roku. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego otrzymana decyzja pierwszej instancji nie podlega wykonaniu.

Spółka zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 3 150 tys. PLN. Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

W dniu 12 października 2021 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie o wszczęciu postępowania kontrolnego przez Dolnośląski Urząd Celno-Skarbowy we Wrocławiu w przedmiocie przestrzegania przepisów prawa podatkowego w zakresie obowiązków płatnika zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych z tytułu przychodów z udziału w zyskach osób prawnych za 2019 rok. W dniu 19 stycznia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała postanowienie z dnia 5 stycznia 2022 roku wskazujące nowy termin zakończenia kontroli celno-skarbowej do 12 kwietnia 2022 roku. W dniu 22 kwietnia 2022 roku Spółka Lokum Deweloper S.A. otrzymała decyzję pierwszej instancji z dnia 8 kwietnia 2022 roku w sprawie postępowania podatkowego. Naczelnik Dolnośląskiego Urzędu Celno-Skarbowego we Wrocławiu orzekł o odpowiedzialności podatkowej płatnika Lokum Deweloper S.A. z tytułu niepobranego zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych od przychodów z udziału w zyskach osób prawnych i określił należność z tego tytułu w kwocie 5 738 000 PLN. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego otrzymana decyzja nie podlega wykonaniu. Spółka zdecydowała o ujęciu w sprawozdaniu finansowym na dzień bilansowy wyniku kontroli, wykazując m.in. zobowiązanie oraz należność publiczno-prawną, która została objęta odpisem aktualizującym, w kwocie 7 040 tys. PLN. Spółka nie zgadza się ze stwierdzonymi przez Organ nieprawidłowościami, a rozpoznany odpis podyktowany jest daleko idącą ostrożnością Emitenta. W opinii zarządu Emitenta będące przedmiotem kontroli rozliczenia podatkowe w zakresie zryczałtowanego podatku dochodowego zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy i Emitent będzie bronił swojego stanowiska w dalszym toku postępowania, wykorzystując wszelkie przewidziane przepisami prawa podatkowego środki odwoławcze. Uwzględniając jednak realia prowadzonych postępowań podatkowych, uzyskanie ostatecznego rozstrzygnięcia może być procesem długotrwałym.

28. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji

W dniu 31 marca 2022 roku spółka Lokum 15 zawarła, jako kredytobiorca, umowę kredytu o Kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności (Umowa) z Alior Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (Bank), na mocy której Lokum 15 otrzymała do dyspozycji kredyt w wysokości 50 912 940,00 PLN (Kredyt) z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie nakładów związanych z realizacją projektu deweloperskiego "Lokum Verde - etap III" we Wrocławiu przy ul. Odolanowskiej/Stoczniowej - budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, oznaczonych numerami 7, 8-9, 10. Kredyt udzielony jest na okres 27 miesięcy, do dnia 15 czerwca 2024 roku. Kredyt wypłacany będzie w walucie polskiej i jest oprocentowany w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki



referencyjnej (WIBOR 3M) powiększonej o marżę Banku. W związku z podpisaniem Umowy ustanawiane są w szczególności następujące zabezpieczenia:

- hipoteka umowna do kwoty 141 759 700,00 PLN wpisana na pierwszym miejscu na rzecz Banku, ustanowiona na prawie własności nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Stoczniovej (niniejsza hipoteka stanowi wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz umowy kredytowej z dnia 15 grudnia 2020 roku i umowy kredytowej z dnia 13 maja 2021 roku),
- sądowy zastaw rejestrowy na rzecz Banku na wierzytelnościach z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, prowadzonego w Banku dla Inwestycji,
- weksel własny in blanco z wystawienia Lokum 15 wraz z deklaracją wekslową, poręczony przez Emitenta.

29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Podmioty powiązane z Grupą obejmują kluczowy personel kierowniczy, jednostki stowarzyszone, jednostki zależne wyłączone z obo wiązku konsolidacji oraz pozostałe podmioty powiązane, do których Grupa zalicza podmioty kontrolowane przez jednostkę dominującą, jednostkę dominującą najwyższego szczebla w stosunku do Lokum Deweloper S.A. oraz kluczowy personel kierowniczy.

29.1 Transakcje z kluczowym personelem kierowniczym

Do kluczowego personelu kierowniczego zgodnie z dyspozycją MSR 24 Grupa zalicza członków zarządu i rady nadzorczej spółki dominującej oraz spółek zależnych.

Szczegółowe informacje o wynagrodzeniu kluczowego personelu, w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, przedstawiono w nocie 30.

Grupa Kapitałowa nie udzieliła kluczowemu personelowi kierowniczemu żadnych pożyczek w okresie objętym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

29.2 Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi, niekonsolidowanymi jednostkami zależnymi oraz pozostałymi podmiotami powiązаныmi

Poniżej zestawiono transakcje z podmiotami powiązаныmi nieobjętymi konsolidacją w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

	Okres	Przychody ze sprzedaży	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	Zakupy usług, towarów i środków trwałych	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2022 do 31.03.2022	178		70	1
Pozostałe jednostki powiązane	od 01.01.2021 do 31.03.2021	198		51	

	Na dzień	Udzielone pożyczki	Należności handlowe i pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu umów z klientami	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Pozostałe jednostki powiązane	31.03.2022	56	36 536	122	86
Pozostałe jednostki powiązane	31.12.2021	55	36 827	122	

Transakcje z podmiotami nieobjętymi konsolidacją dokonywane były na zasadach rynkowych.

Nie wystąpiły przesłanki do dokonania odpisów aktualizujących wartość należności od pozostałych podmiotów powiązanych, w związku z czym nie ujęto z tego tytułu żadnych kosztów w skonsolidowanym rachunku zysków i strat.

30. Wynagrodzenie kadry kierowniczej

30.1 Wynagrodzenia członków zarządu Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla członków zarządu Spółki dominującej wyniosła:



		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	lat wcześniejszych	
Bartosz Kuźniar	prezes zarządu	10	3	24			37
Tomasz Dotkuś	wiceprezes zarządu ds. finansowych -	69	2	57			128
Razem		79	5	81	-	-	165

30.2 Wynagrodzenia członków rady nadzorczej Spółki dominującej

Łączna wartość wynagrodzeń i innych świadczeń dla członków rady nadzorczej Spółki dominującej wyniosła:

		w spółce dominującej		w spółkach zależnych oraz stowarzyszonych			Razem
		wynagrodzenie za okres	inne świadczenia za okres	wynagrodzenie za okres	wypłaty z zysku za okres		
		od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2022 do 31.03.2022	lat wcześniejszych	
Dariusz Olczyk	przewodniczący rady nadzorczej	6					6
Jan Olczyk	wiceprzewodniczący rady nadzorczej	5					5
Arkadiusz Król	sekretarz rady nadzorczej	4					4
Bartosz Krzesiak	członek rady nadzorczej	6					6
Emilia Sawicka	członek rady nadzorczej	6					6
Razem		27	-	-	-	-	27

31. Inne istotne wydarzenia

(w tym opis istotnych dokonań lub niepowodzeń emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń dotyczących emitenta oraz wskazanie czynników i zdarzeń mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe)

W dniu 28 października 2021 roku Lokum 1 zawarła warunkową umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Sobótce przy ul. Dworcowej, AM-18, obręb Sobótka, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, o łącznej powierzchni 1,1004 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 1 175 000,00 PLN netto plus podatek VAT, tj. na kwotę brutto 1 445 250,00 PLN. Umowa warunkowa została zawarta pod warunkiem, że Krajowy Zasób Nieruchomości nie skorzysta z prawa pierwokupu. Zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości nastąpiło w dniu 5 stycznia 2022 roku.

W dniu 25 lutego 2022 roku Lokum 3 (Sprzedający) zawarła z LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) umowę sprzedaży, na podstawie której to umowy LOKUM DEWELOPER FIZ nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Iln Siny Awicenny, obręb Muchobór Wielki, o łącznej powierzchni 4,4659 ha (Nieruchomość). Cena sprzedaży Nieruchomości wynosiła 31 820 000,00 PLN netto plus należny podatek VAT tj. 39 138 600,00 PLN brutto. Cena zostanie rozliczona do dnia 30 czerwca 2022 roku.



W dniu 25 lutego 2022 roku LOKUM DEWELOPER FIZ (Kupujący) zawarł z dwoma spółkami powiązаныmi ze sobą kapitałowo (Sprzedający), w ramach jednej transakcji biznesowej i na podobnych warunkach trzy przedwstępne umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych wraz z własnością położonego budynku (Umowy Przedwstępne) zlokalizowanych we Wrocławiu przy al. Kanonierskiej, obręb Sołtysowice, o łącznej powierzchni 34,8934 ha. Strony Umów Przedwstępnych ustaliły, że łączna cena sprzedaży za nieruchomości wyniesie 45 000 000,00 PLN netto. Zawarcie umów sprzedaży nastąpi nie później niż do dnia 31 marca 2024 roku. W zakresie jednej z Umów Przedwstępnych Kupujący zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Sprzedających zadatku w wysokości 7 000 000,00 PLN brutto, który zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży.

W okresie 3 miesięcy zakończonych dnia 31 marca 2022 roku nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

32. Czynniki, które będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez Lokum Deweloper S.A. i Grupę w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Istotne znaczenie dla osiągniętych przez Grupę wyników będzie miała sytuacja makroekonomiczna, w szczególności w zakresie dostępności kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów, jak również planowana i realizowana przez administrację rządową i samorządową polityka mieszkaniowa oraz gospodarka przestrzenna.

Spodziewane ochłodzenie koniunktury gospodarczej i pogorszenie warunków przyznawania kredytów mieszkaniowych może osłabić popyt na nowe mieszkania, ich strukturę i cenę.

Sytuacja związana z epidemią wirusa SARS-CoV-2

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy, podejmując działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Wskazać należy, że sytuacja związana z wprowadzeniem stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii nie miała znaczącego wpływu na przychody i wyniki osiągnięte w latach w okresie pierwszych 3 miesięcy 2022 roku oraz w 2021 roku.

Jak już było to wskazywane, zarząd Spółki dominującej dostrzega potencjalne skutki pandemii. W dniu 6 maja 2022 roku minister zdrowia poinformował, że 16 maja 2022 roku zostanie zniesiony w Polsce stan epidemii i będzie przekształcony w stan zagrożenia epidemicznego. Pomimo iż większość restrykcji sanitarnych zostało zniesionych lub znacznie złagodzonych pandemia koronawirusa SARS-CoV-2 nie zakończyła się, a pojawienie się nowych wariantów wirusa może mieć wpływ na skuteczność szczepień, co podnosi ryzyko przywrócenia lub też wprowadzenia nowych obostrzeń mogących zakłócić realizację inwestycji deweloperskich, do których w szczególności należy zaliczyć:

- mogące wystąpić opóźnienia po stronie podwykonawców oraz dostawców materiałów, co może się przełożyć na przesunięcie terminów zakończenia prowadzonych inwestycji (dotychczas Grupa nie odnotowała występowania tego zjawiska),
- brak terminowości wydawania decyzji administracyjnych, w tym decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę czy pozwoleń na użytkowanie, wydawania zaświadczeń o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu,
- opóźnienia w procesie wyodrębniania i przenoszenia własności lokali,
- ograniczenia w funkcjonowaniu organów administracji publicznej, organów państwowych, kancelarii notarialnych oraz innych podmiotów i instytucji mających wpływ na działalność i wyniki Grupy.

Emitent na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z wpływem wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność Grupy oraz podejmuje działania w celu minimalizacji negatywnych skutków pandemii. Obecnie zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie rzetelnie oszacować skali wpływu pandemii na wyniki przyszłych okresów.

Inflacja oraz stopy procentowe

Rosnące ceny gruntów, materiałów budowlanych i robocizny wraz z przewidywanym spowolnieniem gospodarczym w nadchodzących latach mogą w perspektywie długookresowej być czynnikiem ograniczającym popyt na nowe mieszkania oraz rentowność realizowanych inwestycji. Zjawisko ujemnych realnych stóp procentowych wywołane przez aktualne odczyty inflacji znacznie przewyższające zarówno stopy procentowe jak i realne oprocentowanie depozytów oferowanych przez Banki powoduje, iż siła nabywcza oszczędności zmniejsza się w tempie najwyższym od ponad 20 lat. Nieruchomości dotychczas były uznawane za jedną z najefektywniejszych form zabezpieczenia oszczędności przed inflacją.

Chcąc walczyć z inflacją Rada Polityki Pieniężnej w październiku ubiegłego roku rozpoczęła cykl podwyżek stóp procentowych, co pociągnęło za sobą wzrost stawek WIBOR 3M i 6M. Na podstawie tych wskaźników jest ustalane oprocentowanie zaciągniętych przez Grupę Kapitałową kredytów oraz obligacji wyemitowanych przez Lokum Deweloper S.A. Zarząd Emitenta spodziewa się dalszego wzrostu kosztów finansowania,



jednakże ich poziom w ocenie Zarządu nie stanowi zagrożenia dla płynności Grupy Kapitałowej oraz jej zdolności do regulowania wszystkich zobowiązań.

Naturalnym następstwem zacieśniania polityki pieniężnej przez RPP jest między innymi wzrost kosztu pieniądza, co pociąga za sobą spadek sprzedaży mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych, które stają się coraz droższe oraz mniej dostępne dla klientów. Dodatkowo polityka kredytowa banków odzwierciedlona w stanowisku UKNF z dnia 7 marca 2022 roku spowodowała na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania finansowego ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych. Zarząd Emitenta spodziewa się wzrostu udziału zakupów finansowanych ze środków własnych, który w ostatnich miesiącach nie zdołał w całości pokryć spadku sprzedaży wywołanego zmniejszeniem wolumenu zakupów mieszkań z wykorzystaniem kredytów hipotecznych.

Z uwagi na specyfikę działalności deweloperskiej oraz uprawnień jakie daje klientowi Ustawa Deweloperska dodatkowym zagrożeniem, jakie może wystąpić, jest rozwiązywanie umów deweloperskich przez klientów, którzy tymczasowo mogą zrezygnować z zakupu mieszkania rozwiązując umowę deweloperską chcąc przeczekać okres wysokich stóp procentowych, a co za tym idzie okres drogich kredytów hipotecznych. Zarząd Emitenta, na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania, nie identyfikuje wystąpienia takiego zjawiska wśród klientów Grupy Kapitałowej.

Wojna w Ukrainie

Zarząd Spółki monitoruje konflikt zbrojny oraz istotny wzrost napięcia w relacjach z Rosją nie tylko na linii Ukraina - Rosja, ale także UE/USA - Rosja, który może mieć wpływ na działalność Grupy Kapitałowej i Spółki w 2022 roku. Niedobór surowców i materiałów oraz brak pracowników i deprecjacja waluty PLN wobec USD i EUR może spowodować ograniczenie podaży oraz mieć wpływ na inflację. Napływ uchodźców z Ukrainy znacznie obniżył także dostępność mieszkań na wynajem, co skutkowało znacznym wzrostem czynszów podnosząc stopę zwrotu z najmu mieszkań. Przedłużanie się konfliktu zbrojnego może się przyczynić do wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w Polsce. Obecnie zarząd jednostki dominującej nie jest w stanie rzetelnie oszacować skali wpływu wojny w Ukrainie na wyniki przyszłych okresów.

Inne czynniki

Niedoskonałość regulacji polskiego systemu prawnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego, braki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, tempo uzyskiwania decyzji administracyjnych, a także wydawanie decyzji administracyjnych, które są zaskarżane (zasadnie bądź bezzasadnie) przez osoby trzecie, są przyczyną wstrzymywania procesu inwestycyjnego.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Lokum Deweloper zakłada kontynuację sprawdzonego modelu biznesowego koncentrującego się na realizacji dużych wielorodzinnych projektów deweloperskich o podwyższonym standardzie, zarówno w funkcji inwestora, jak i generalnego wykonawcy. Grupa zakłada długoterminowy wzrost wartości poprzez zwiększanie skali działalności z jednoczesnym zachowaniem wysokich marż. Strategia ta realizowana jest dzięki wytycznym szczegółowo określonym przez zarząd:

- dywersyfikacja obcych źródeł finansowania poprzez finansowanie działalności w oparciu między innymi o kredyty bankowe i emisję obligacji zapewniające Grupie optymalny sposób finansowania, zarówno dla prowadzonych, jak i planowanych projektów deweloperskich,
- utrzymywanie właściwego poziomu oferty mieszkań, realizacja projektów deweloperskich o unikatowych walorach architektonicznych – wysoka jakość i funkcjonalne układy budowanych mieszkań, oryginalnie zaaranżowane części wspólne, atrakcyjna lokalizacja, dopasowanie do potrzeb rynku,
- rozbudowa banku ziemi, nabywanie atrakcyjnych cenowo nieruchomości gruntowych położonych w preferowanych przez klientów lokalizacjach i wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę.

33. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie miały miejsca inne istotne dla Grupy wydarzenia, które nie byłyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.



34. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

W okresach objętych skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2022 roku – 4,6525 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku – 4,6472 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku – 4,5721 EUR/PLN.

Podstawowe pozycje skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego sprawozdania z wyniku oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na euro, przedstawia tabela:

	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	39 707	12 968	8 544	2 836
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	8 996	(2 172)	1 936	(475)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(6 313)	(4 895)	(1 358)	(1 071)
Zysk (strata) netto	(6 371)	(4 117)	(1 371)	(900)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(6 747)	(3 944)	(1 452)	(863)
Zysk na akcję (PLN/EUR)	(0,37)	(0,22)	(0,08)	(0,05)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN/EUR)	(0,37)	(0,22)	(0,08)	(0,05)
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,6472	4,5721
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 392	10 805	2 021	2 363
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	86	(175)	19	(38)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(7 880)	(25 399)	(1 696)	(5 555)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 598	(14 769)	344	(3 230)
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,6472	4,5721

	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	854 827	845 331	183 735	183 792
Zobowiązania długoterminowe	304 847	308 413	65 523	67 055
Zobowiązania krótkoterminowe	151 418	131 985	32 546	28 696
Kapitał własny	398 562	404 933	85 666	88 040
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	399 525	406 272	85 873	88 332
Kurs EUR/PLN na koniec okresu	–	–	4,6525	4,5994



Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Lokum Deweloper S.A.

1. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

AKTYWA	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	31.03.2021 (dane niebadane)
AKTYWA TRWAŁE			
Wartości niematerialne	173	224	307
Rzeczowe aktywa trwałe	12 937	12 989	12 958
Inwestycje (w jednostkach powiązanych)	291 204	274 171	148 841
Obligacje (od jednostek powiązanych)		17 001	
Udzielone pożyczki (jednostkom powiązanym)	262 261	227 242	281 741
Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 881	1 431	1 662
Aktywa trwałe	569 456	533 058	445 509
AKTYWA OBROTOWE			
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	22	–	15
Należności z tytułu dostaw i usług	5 787	7 424	1 351
Pozostałe należności	1 692	1 026	1 498
Środki pieniężne i ekwiwalenty pieniężne	663	3 102	36 517
Aktywa obrotowe	8 164	11 552	39 381
Aktywa razem	577 620	544 610	484 890


Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)

PASYWA	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	31.03.2021 (dane niebadane)
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	3 600	3 600	3 600
Kapitał zapasowy	206 748	206 748	160 311
Zysk/strata z lat ubiegłych	47 666	–	55 437
Zysk/strata netto	(9 808)	47 666	(904)
Kapitał własny	248 206	258 014	218 444
Zobowiązania długoterminowe			
Otrzymane pożyczki	30 338	3 591	48 297
Dłużne papiery wartościowe	240 750	240 104	199 008
Weksle	17 218	17 003	
Leasing	1 725	1 556	1 617
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 025	1 138	1 293
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	128	128	159
Pozostałe zobowiązania	601	614	614
Zobowiązania długoterminowe	292 785	264 134	250 988
Zobowiązania krótkoterminowe			
Dłużne papiery wartościowe	19 793	14 641	1 449
Leasing	502	453	455
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 029	791	766
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	437	438	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 872	525	543
Pozostałe zobowiązania	12 996	5 614	12 245
Zobowiązania krótkoterminowe	36 629	22 462	15 458
Pasywa razem	577 620	544 610	484 890



2. Jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Działalność kontynuowana		
Przychody ze sprzedaży usług, towarów i materiałów, w tym:	6 558	5 503
<i>od jednostek zależnych</i>	6 386	5 394
<i>od pozostałych jednostek powiązanych</i>	144	80
<i>od pozostałych jednostek</i>	28	29
Koszty sprzedanych usług, towarów i materiałów	6 158	5 132
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	400	371
Koszty sprzedaży	–	–
Koszty ogólnego zarządu	550	554
Pozostałe przychody operacyjne	108	29
Pozostałe koszty operacyjne	8	103
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	–	–
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(50)	(257)
Przychody finansowe	5 323	1 620
Koszty finansowe	8 552	2 375
(Strata)/odwrócenie straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych	(7 092)	(48)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 371)	(1 060)
Podatek dochodowy	(563)	(156)
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	(9 808)	(904)
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	–	–
Zysk (strata) netto	(9 808)	(904)
Wynik netto	(9 808)	(904)
Inne całkowite dochody netto	–	–
Całkowite dochody razem	(9 808)	(904)

3. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Średnia ważona liczba akcji w okresie	18 000 000	18 000 000
Podstawowy zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,54)	(0,05)
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję (w zł)	(0,54)	(0,05)



4. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2022 roku	3 600	206 748	47 666	–	258 014
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					–
Korekta błędu podstawowego					–
Saldo po zmianach	3 600	206 748	47 666	–	258 014
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2022 roku				(9 808)	(9 808)
Saldo na dzień 31.03.2022 roku (dane niebadane)	3 600	206 748	47 666	(9 808)	248 206

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	3 600	160 311	55 437	–	219 348
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					–
Korekta błędu podstawowego					–
Saldo po zmianach	3 600	160 311	55 437	–	219 348
Dywidendy i zaliczki na dywidendy		–	(9 000)		(9 000)
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał		46 437	(46 437)		–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.12.2021 roku			–	47 666	47 666
Saldo na dzień 31.12.2021 roku	3 600	206 748	–	47 666	258 014

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Wynik finansowy z lat ubiegłych	Wynik finansowy bieżącego okresu	Razem
Saldo na dzień 01.01.2021 roku	3 600	160 311	55 437	–	219 348
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości					–
Korekta błędu podstawowego					–
Saldo po zmianach	3 600	160 311	55 437	–	219 348
Dywidendy i zaliczki na dywidendy					–
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał					–
Zysk netto za okres od 01.01 do 31.03.2021 roku				(904)	(904)
Saldo na dzień 31.03.2021 roku (dane niebadane)	3 600	160 311	55 437	(904)	218 444



5. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 371)	(1 060)
Korekty razem	11 244	4 971
Amortyzacja	479	497
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 235	940
Zysk/strata ze sprzedaży, likwidacji niefinansowych aktywów trwałych	(106)	
Zmiana stanu rezerw	238	204
Zmiana stanu zapasów		
Zmiana stanu należności	969	4 902
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	6 429	(1 572)
Środki pieniężne wypracowane w toku działalności operacyjnej	873	3 911
(Zapłacony)/zwrócony podatek dochodowy	(23)	(61)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	850	3 850
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	22 694	29 594
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	106	
Wpływy z aktywów finansowych, w tym:	22 588	29 594
w jednostkach powiązanych, w tym:	22 588	29 594
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	20 288	13 596
<i>nabyte obligacje</i>		
<i>otrzymane dywidendy</i>	2 300	15 998
Inne wpływy inwestycyjne		
Wydatki	50 041	38 561
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20	206
Wydatki na aktywa finansowe, w tym:	50 021	38 355
w jednostkach powiązanych, w tym:	50 021	38 355
<i>udzielone pożyczki długoterminowe</i>	50 021	38 355
<i>nabycie udziałów i akcji</i>		
Inne wydatki inwestycyjne		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(27 347)	(8 967)


Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (cd.)

	Dane za I kwartał roku (dane niebadane)	
	od 01.01.2022 do 31.03.2022	od 01.01.2021 do 31.03.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	28 225	99 400
Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek	28 225	
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		99 400
Inne wpływy finansowe		
Wydatki	4 167	104 982
Nabycie akcji własnych		
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
Spląty pożyczek	1 621	3 522
Wykup dłużnych papierów wartościowych		100 000
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	152	147
Odsetki	2 394	1 313
Inne wydatki finansowe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	24 058	(5 582)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 439)	(10 699)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 102	47 216
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	663	36 517
o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-



6. Wybrane dane finansowe przeliczone na euro

W okresach objętych skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym, do przeliczenia wybranych danych finansowych zastosowano następujące średnie kursy wymiany złotego w stosunku do EUR, ustalane przez Narodowy Bank Polski:

- kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu sprawozdawczego: 31 marca 2022 roku – 4,6525 EUR/PLN oraz na dzień 31 grudnia 2021 roku – 4,5994 EUR/PLN,
- średni kurs w okresie, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie: od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku – 4,6472 EUR/PLN oraz od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku – 4,5721 EUR/PLN.

Podstawowe pozycje skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej, jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych, przeliczone na euro, przedstawia tabela:

	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)	od 01.01.2022 do 31.03.2022 (dane niebadane)	od 01.01.2021 do 31.03.2021 (dane niebadane)
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	6 558	5 503	1 411	1 204
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(50)	(257)	(11)	(56)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(10 371)	(1 060)	(2 232)	(232)
Zysk (strata) netto	(9 808)	(904)	(2 111)	(198)
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	(9 808)	(904)	(2 111)	(198)
Zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,54)	(0,05)	(0,12)	(0,01)
Rozwodniony zysk na akcję (PLN; EUR)	(0,54)	(0,05)	(0,12)	(0,01)
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,6472	4,5721
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	850	3 850	183	842
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(27 347)	(8 967)	(5 885)	(1 961)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	24 058	(5 582)	5 177	(1 221)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2 439)	(10 699)	(525)	(2 340)
Średni kurs EUR/PLN w okresie	–	–	4,6472	4,5721

	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021	31.03.2022 (dane niebadane)	31.12.2021
	w tys. PLN		w tys. EUR	
Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	577 620	544 610	124 153	118 409
Zobowiązania długoterminowe	292 785	264 134	62 931	57 428
Zobowiązania krótkoterminowe	36 629	22 462	7 873	4 884
Kapitał własny	248 206	258 014	53 349	56 097
Kurs EUR/PLN na koniec okresu	–	–	4,6525	4,5994



Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku (wraz z danymi porównawczymi) zostały zatwierdzone do publikacji przez zarząd Spółki dominującej w dniu 10 maja 2022 roku.

Podpisy wszystkich członków zarządu

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
10 maja 2022 roku	prezes zarządu	Bartosz Kuźniar	

Data	Funkcja	Imię i Nazwisko	Podpis
10 maja 2022 roku	wiceprezes zarządu ds. finansowych	Tomasz Dotkuś	